

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauVO folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht selbständige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 I V.m. § 19 BauVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17 I V.m. § 20 BauVO
WA-Einzelhaus	max. 0,35	max. 0,5
WA-Doppelhaus	max. 0,4	max. 0,6
WA-Mehrfamilienhaus	max. 0,4	max. 0,7

Hinweis:
Die zulässige Grundfläche kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO durch die Errichtung von Zuhöranlagen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten und Zugängen, um 50 v.H. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,8.

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zuhöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.
Die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss ist unzulässig.

- 2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: — Einzelhaus: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Einzelhaus: Erdgeschoss und Obergeschoss (E+O)

2 Vollgeschosse zwingend

Bauweise: — Doppelhaus: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)
Der Dachgeschossausbau für einzelne Räume ist zulässig. Das Dachgeschoss darf jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

3 Vollgeschosse zwingend

Bauweise: — Mehrfamilienhaus: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen

- 2.3.1 Wandhöhe

Zuhöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Wandhöhe: — Einzelhaus (E+D): max. 3,00 m
Einzelhaus (E+O): max. 4,50 m
Doppelhaus (E+O): max. 6,00 m
Mehrfamilienhaus (E+O+D): max. 7,50 m

Hinweis:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 2.4 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planenrtrag am Niveau der Erschließungsstraße.
Eine Höhen Differenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

SCHEMASCHNITTE:
ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES
M 1 : 250

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

Dachform: — Satteldach (SD) auch höhengestaffelt
Dachneigung: 35-45°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Obergeschoss (E+O)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+D)

Dachform: — Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: 15-25°

Einzelhaus

BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+O+